RAPPORT ANNUEL SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC

Société immobilière du Québec

M C M L X X X V I I I — M C M L X X X I X

BOMA

Une équipe, une tradition, un avenir. Le prix BOMA, décerné à la Société immobilière du Québec, reconnaît ces valeurs.

Les prix national et provincial de l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles, attribués à l'édifice à bureaux de l'année (catégorie historique), ont été décernés à la SIQ pour son travail au 12 de la rue Saint-Louis, au coeur du Vieux-Québec.

Ancien palais de justice abritant maintenant certains services du ministère des Finances, ce prestigieux édifice a été aménagé en un lieu de travail moderne, tout en faisant ressortir son architecture d'une richesse exceptionnelle et son caractère historique.

La polyvalence et la motivation de l'équipe de la Société immobilière du Québec ont permis pareil succès.

TABLE DES MATIÈRES

Profil corporatif	1
Mot du Président	3
Résultats financiers	5
Les vice-présidences	6
Le service à la clientèle	7
Le parc immobilier	8
Les ressources humaines	11
Rapport du vérificateur	15
États financiers	16
La SIQ à travers la province	26
Conseil d'administration	28
Comité de direction	29
Structure organisationnelle	30

PROFIL CORPORATIF

La Société immobilière du Québec est un des plus importants propriétaires fonciers du Québec. Société de gestion immobilière dynamique, elle administre près de 2.5 millions de mètres carrés d'espace locatif répartis sur l'ensemble du territoire québécois. Instituée en 1984, la SIQ est une société d'État dont le mandat est de loger ministères et organismes publics ou privés dans des locaux adaptés à leurs besoins, tout en maintenant des objectifs de rentabilité et d'efficacité.

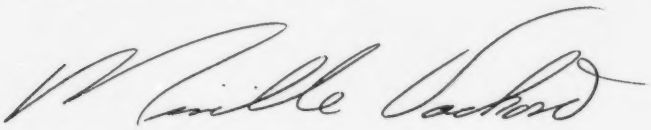
Monsieur André Vallerand
Ministre responsable de la
Société immobilière du Québec

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice terminé le 31 mars 1989.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le président-directeur général,



Miville Vachon

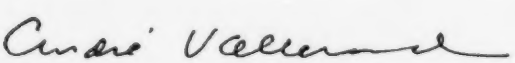
Monsieur Pierre Lorrain
Président de l'Assemblée nationale
Hôtel du Parlement
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice terminé le 31 mars 1989.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le ministre des Approvisionnements et Services,



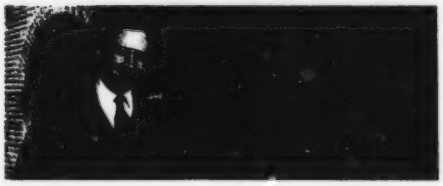
André Vallerand

MOT DU PRÉSIDENT

La qualité totale est un concept exigeant mais combien stimulant pour des gestionnaires soucieux de l'efficacité et de la rentabilité. Les dirigeants de la Société immobilière du Québec acceptent les conséquences de ce message et consacrent leurs efforts à y répondre. Cependant, quelle que soit notre compétence, seuls, nous sommes impuissants.

J'ai cette conviction affermie avec les années: l'actif le plus important d'une organisation comme la nôtre, c'est son capital humain. Une réalisation comme le 12, rue Saint-Louis nous a valu le prix BOMA de Montréal en février de même que le prix canadien en mai 1989. Elle sera soumise prochainement à un jury international. Une telle réussite n'est possible qu'avec des individus motivés à bâtir en y mettant une part d'eux-mêmes.

Cette ressource primordiale exige d'être traitée avec respect et confiance: une communication bilatérale valable et régulière est la base d'une gestion des effectifs. Cette année, nous avons voulu améliorer les services de soutien aux employés désireux de profiter des valeurs positives de leur travail. Nous avons donc institué le Service d'aide aux employés et une série de programmes de formation.



Par ailleurs, afin de mieux atteindre nos objectifs de productivité, nous avons reçu l'appui du Conseil du trésor pour mettre sur pied un programme de retraite anticipée. Autant nous considérons ce programme comme un mécanisme utile pour une meilleure efficacité, autant nous voulons qu'il soit considéré comme un avantage supplémentaire offert à nos employés.

Bien sûr, cette discipline que nous nous imposons a pour but de faire de la SIQ une organisation toujours plus efficace et plus rentable. D'autres aspects de son organisation sont importants pour l'accomplissement de ces objectifs.

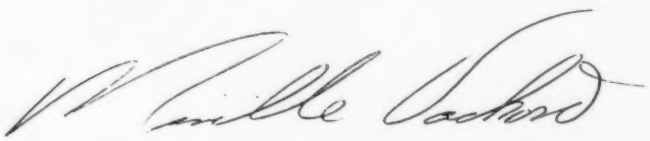
Ainsi, en juin dernier, le conseil d'administration donnait son assentiment pour que le Vérificateur général vérifie l'optimisation des ressources: premier volet d'une vérification intégrée qui en comporte deux autres, soit les vérifications financières et de conformité des opérations aux lois et règlements. Ce coup d'oeil critique sur nos opérations s'inscrit dans la continuité du plan d'amélioration de la Société mis au point à la suite du rapport Coopers & Lybrand.

Ce rapport avait proposé vingt-deux mandats à la Société pour améliorer son rendement. De ceux-ci, cinq sont déjà terminés. Ils portent principalement sur l'aspect structurel de l'organisation et sur l'allégement de son effectif. Onze autres mandats en cours seront terminés d'ici la fin de l'année. Ils consistent surtout en la mise en place et la révision de politiques et de processus administratifs. L'ensemble des mandats devrait être complété à la fin de 1990.

Sur le plan financier, 1988-1989 a été un succès: notre plan de rationalisation nous a permis de répondre à la recommandation du Gouvernement en accordant une ristourne de quelque 10 millions de dollars aux clients ministères et organismes publics. Compte tenu de ce débours particulier, la Société a réalisé un bénéfice net de 1,8 millions de dollars sur des produits de 387,1 millions de dollars. Des liquidités de l'ordre de 16,6 millions de dollars ont été réalisées à même les opérations.

Tel que prévu, la SIQ a remboursé au gouvernement du Québec une tranche de 75 millions de dollars sur le billet à demande de 448 millions de dollars consenti à la Société, en 1984, lors de l'acquisition des 500 immeubles faisant partie du domaine public. Plus de 65 millions de dollars ont été investis en immobilisations en 1988-1989. De plus, aucun nouvel emprunt à long terme n'a été sollicité à cause de la conjoncture financière défavorable qui explique le niveau élevé des emprunts bancaires, à 181,8 millions de dollars.

Ce relevé d'activités serait bien incomplet sans nos remerciements aux membres bénévoles du conseil d'administration, à notre clientèle et particulièrement aux employés de la Société immobilière du Québec pour le travail accompli au cours de cette année.

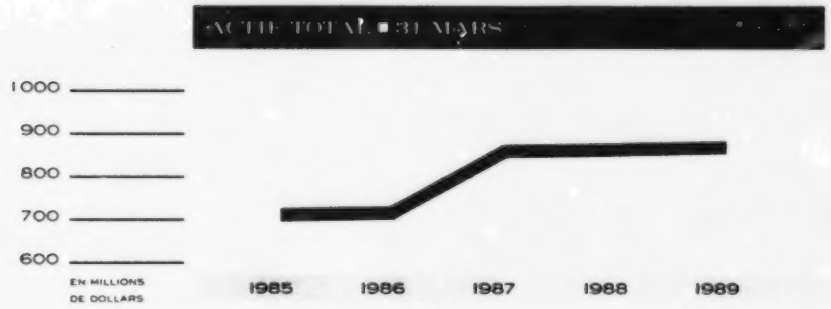


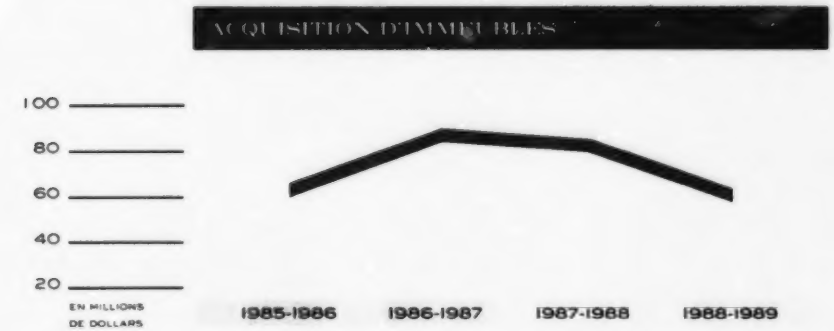
Miville Vachon
Président-directeur général

RÉSULTATS FINANCIERS

(EN MILLIERS DE DOLLARS)

	1988-89	1987-88
BÉNÉFICE AVANT RISTOURNE	11 791	19 718
BÉNÉFICE NET	1 791	8 603
LIQUIDITÉS GÉNÉRÉES PAR LES OPÉRATIONS	16 612	22 914
PRODUITS	387 089	358 636
ACTIF TOTAL	897 815	888 424
AVOIR DE L'ACTIONNAIRE	98 374	96 583
ACQUISITION D'IMMEUBLES	65 290	87 038
REMBOURSEMENT AU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC	75 000	75 000





CIHM

LES VICE-PRÉSIDENCES

Une répartition logique des tâches et des fonctions est nécessaire à l'efficacité d'une organisation de l'envergure de la Société immobilière du Québec. De l'expérience et de l'analyse a émergé cette structure fonctionnelle.

La vice-présidence Affaires immobilières est la grande responsable de la planification et du développement du parc immobilier de la Société. Traduisant les plans directeurs du ministère des Approvisionnements et Services et tenant compte des attentes du marché, elle élabore une tarification appropriée et procède à toutes transactions utiles pour une gestion efficace et rentable du parc immobilier.

La vice-présidence Construction a pour tâches essentielles de préserver, d'améliorer dans le respect des normes et d'agrandir sur demande le capital immobilier de la Société. Services spécialisés d'expertise, d'estimation, d'ingénierie, d'architecture, de gestion de projets, de gestion de plans et devis: tels sont ses secteurs de travail.

La vice-présidence Opérations immobilières représente, pour nos clients, les mots «service quotidien» parce que c'est elle qui reçoit les demandes des clients et fournit les services aux occupants; qui assume la plus grande part des obligations de locataire ou de locateur; qui est responsable de l'exploitation, de l'entretien et de la conservation des immeubles; qui applique la tarification de la Société. Bref, c'est elle qui «quotidiennement» projette l'image de service associée à la SIQ.

La vice-présidence Finances et Administration a le souci de servir la clientèle interne de la Société. Elle assure le soutien logistique et s'occupe de la gestion des ressources humaines et informatiques, indispensables à toute société d'importance. Elle a aussi pour fonction de fournir les outils d'analyse essentiels à l'évaluation du degré de respect des exigences de rentabilité, d'efficacité, d'équité et de transparence.

LE SERVICE À LA CLIENTÈLE

Gérer la qualité du produit est une préoccupation des plus actuelles et la SIQ n'est pas en reste. Son produit est le service à la clientèle. Dans un effort visant la rationalisation, les activités de représentation et d'analyse immobilière de la Société sont dorénavant regroupées sous la nouvelle Direction du service à la clientèle.

Formée de modules autonomes, la Direction s'organise essentiellement autour du «délégué à la clientèle». En contact permanent avec ses clients, il intervient inévitablement dans toute demande concernant des coûts supérieurs à 25 000 $ ou des modifications d'espace. Il doit alors piloter la demande de son client, trouver une solution immobilière appropriée et assurer la gestion et le suivi du projet à la satisfaction du client et conformément aux plans de gestion de la Société.

D'autre part, dix-neuf gérances assurent le traitement et la réalisation des demandes de services et de travaux jusqu'à 25 000 $. Elles répondent aux besoins quotidiens de la clientèle en plus d'assumer la gestion et l'opération des immeubles.

DEMANDES FACTURABLES DES CLIENTS DÉLÉGUÉS À LA CLIENTÈLE

Montant selon les propositions aux clients ($)	Actives 1er avril 1988	Reçues	Livrées	Annulées	Actives 31 mars 1989
Indéterminé	149	170	62	135	122
0-25 000	49	106	103	7	45
25 000-110 000	121	142	144	11	108
110 000 et plus	169	95	112	11	141
Total	488	513	421	164	416

DEMANDES FACTURABLES DES CLIENTS GÉRANCES

Montant selon les propositions aux clients ($)	Actives 1er avril 1988	Reçues	Livrées	Annulées	Actives 31 mars 1989
Indéterminé	71	488	0	284	275
0-5 000	643	3 854	3 874	163	460
5 000-25 000	111	448	371	42	146
25 000 et plus	2	6	2	0	6
Total	827	4 796	4 247	489	887

LE PARC IMMOBILIER

LA SIQ GÈRE UN PARC IMMOBILIER ÉVALUÉ À QUELQUE 2 500 000 MÈTRES CARRÉS D'ESPACE LOCATIF. ELLE EST PROPRIÉTAIRE DE CETTE SURFACE À 58 %. L'AUGMENTATION DE SUPERFICIE EST DE 7,1 % PAR RAPPORT À LA PREMIÈRE ANNÉE D'OPÉRATION TERMINÉE EN 1985. POUR LA MÊME PÉRIODE, LES COÛTS DE FONCTIONNEMENT PAR MÈTRE CARRÉ ONT DIMINUÉ DE 5,8 % EN DOLLARS CONSTANTS.

LES FONCTIONS DE POURVOYEUR D'ESPACE POUR LES MINISTÈRES ET LES ORGANISMES PARAPUBLICS AMÈNENT UNE GRANDE DIVERSITÉ DANS L'EXPÉRIENCE DE GESTIONNAIRE IMMOBILIER DE LA SIQ. CECI EST MIS EN RELIEF PAR LE NOMBRE D'IMMEUBLES DE SON PARC IMMOBILIER ET PAR LA VARIÉTÉ DES USAGES AUXQUELS ILS SONT CONSACRÉS.

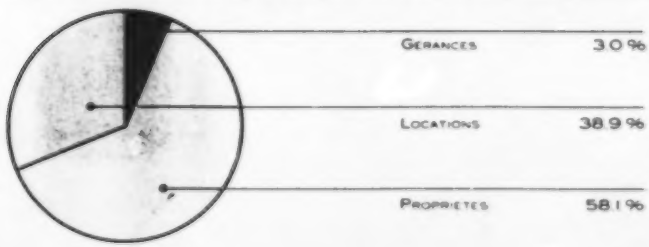
SUPERFICIES LOCATIVES TOTALES

IMMEUBLES EN PROPRIÉTÉ, EN LOCATION ET EN GÉRANCE

COÛTS TOTAUX DE FONCTIONNEMENT PAR MÈTRE CARRÉ

(1) DOLLARS CONSTANTS 1989
EXCLUANT INTÉRÊTS SUR DETTES, LES AMÉNAGEMENTS ET AUTRES SERVICES FACTURABLES

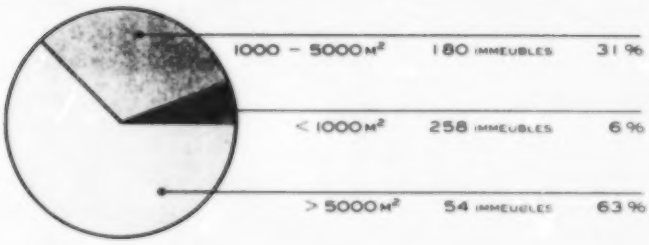
RÉPARTITION DES SUPERFICIES LOCATIVES PAR PROPRIÉTÉS, LOCATIONS, GÉRANCES



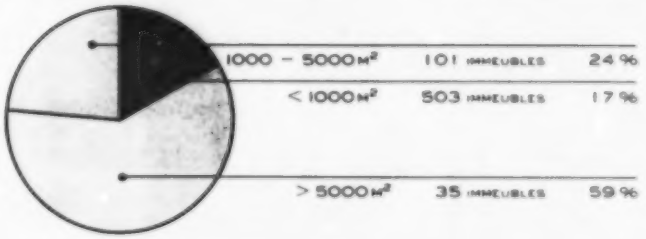
Soixante pour cent des superficies de ses propriétés et locations sont constituées par 89 immeubles de plus de 5 000 mètres carrés et 1 042 autres, répartis aux quatre coins du Québec, contribuent à la définition des 40 % restants.

Bien que nos clients aient principalement besoin de bureaux (68 %), nos ententes d'occupation démontrent que 32 % des espaces sont utilisés par des entrepôts, des laboratoires, des ateliers, des centres de détention, etc.

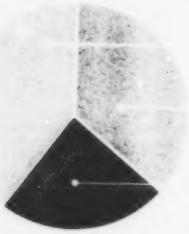
RÉPARTITION DES IMMEUBLES EN PROPRIÉTÉ PAR CATÉGORIE DE GRANDEUR



RÉPARTITION DES IMMEUBLES EN LOCATION PAR CATÉGORIE DE GRANDEUR



RÉPARTITION DES SUPERFICIES LOCATIVES TOTALES PAR RÉGION



Québec Métro (CUQ)	40,3 %
Province	35,6 %
Montréal Métro (CUM)	24,1 %

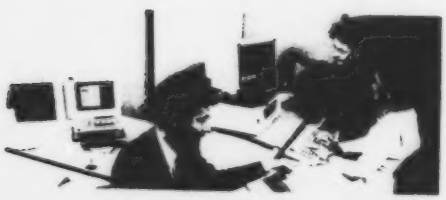
RÉPARTITION DES SUPERFICIES LOCATIVES PAR TYPE D'ESPACE

Autres**	
Laboratoire	2 %
Atelier	4 %
Entrepôt	17 %
Bureaux*	68 %

(1) Selon les ententes d'occupation

* Et locaux assimilables (cours de justice, bureau d'enregistrement, salles, etc.)

** Principalement centres de détention et résidences



LES RESSOURCES HUMAINES

Au 31 mars 1989, la Société comptait 976 employés réguliers et 127 occasionnels. Elle mobilise des compétences diverses qui se groupent principalement dans deux syndicats. Le Syndicat canadien de la fonction publique est, par le nombre de ses membres, le plus important. Il représente la majorité des employés de bureau, des techniciens et des ouvriers. Le Syndicat des professionnels du gouvernement du Québec groupe les professionnels à l'emploi de la Société.

Programmes de formation offerts aux employés

En 1988-1989, afin de mieux atteindre ses objectifs et par souci du mieux-être des travailleurs, la SIQ a favorisé la formation de ses ressources humaines. Près de 135 000 $ ont été investis, dans le cadre de cours de perfectionnement de courte durée. Environ 8 000 $ l'ont été pour faciliter l'accès des femmes à une formation collégiale ou universitaire, tandis que 172 000 $, versés en salaires supplémentaires, permettaient à 43 candidats, sélectionnés parmi le personnel, de participer à un programme d'études permanent en technique immobilière.

EVOLUTION DES EFFECTIFS TOTAUX

SUPERFICIE GEREE PAR EMPLOYE

(1) EXCLUANT LES OUVRIERS

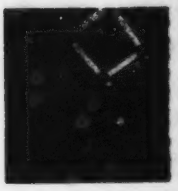
Nominations Orientée vers l'efficacité, la Société réduit progressivement ses effectifs, sans congédiements, de même qu'elle privilégie le recrutement interne. Du 1er avril 1988 au 22 février 1989, 50 employés ont été promus, soit 5 % des effectifs réguliers. Au cours de la même période, la Société a recruté 48 nouveaux employés réguliers, dont 35 provenaient de la main-d'oeuvre occasionnelle, tandis que 30 personnes prenaient leur retraite.

Compte rendu de l'application de la Loi sur la protection des non-fumeurs dans certains lieux publics Favorable au mieux-vivre général et conformément à la loi, la Société a poursuivi la sensibilisation de ses employés à la cause des non-fumeurs. Ainsi, en cette deuxième année de l'application de la **Loi sur la protection des non-fumeurs dans certains lieux publics**, la Société a offert des séances d'information subventionnées aux fumeurs désireux d'abandonner l'usage du tabac.

Valeurs corporatives et gestion du personnel La SIQ considère que ses employés constituent son actif le plus précieux. Elle est aussi consciente que le travail de chacun est un facteur important de développement personnel. Cet intérêt réciproque est à la base de l'engagement de la Société à traiter ses employés avec dignité en leur assurant des conditions sécuritaires de travail, une rémunération équitable et le droit de parole. Elle met tout en oeuvre pour créer un milieu de travail qui incitera chacun à fournir le meilleur de lui-même.

Fort de cet objectif, la SIQ a mis sur pied le Service d'aide aux employés. Le S.A.E. est un service d'information, de référence et de suivi à la disposition de toute personne, employée de la Société, aux prises avec des problèmes personnels affectant ou pouvant affecter son comportement ou son rendement au travail. Fonctionnant sur une base confidentielle et volontaire, le S.A.E. est un outil collectif (des gestionnaires, des syndicats, de la direction) pour venir en aide aux individus.

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR



J'AI VÉRIFIÉ LE BILAN DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC AU 31 MARS 1989 AINSI QUE L'ÉTAT DES RÉSULTATS ET DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS ET L'ÉTAT DES MOUVEMENTS DE LA TRÉSORERIE DE L'EXERCICE TERMINÉ À CETTE DATE. MA VÉRIFICATION A ÉTÉ EFFECTUÉE CONFORMÉMENT AUX NORMES DE VÉRIFICATION GÉNÉRALEMENT RECONNUES, ET A COMPORTÉ PAR CONSÉQUENT LES SONDAGES ET AUTRES PROCÉDÉS QUE J'AI JUGÉS NÉCESSAIRES DANS LES CIRCONSTANCES.

À MON AVIS, CES ÉTATS FINANCIERS PRÉSENTENT FIDÈLEMENT LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ AU 31 MARS 1989 AINSI QUE LES RÉSULTATS DE SES OPÉRATIONS ET L'ÉVOLUTION DE SA SITUATION FINANCIÈRE POUR L'EXERCICE TERMINÉ À CETTE DATE SELON LES PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRALEMENT RECONNUS, APPLIQUÉS DE LA MÊME MANIÈRE QU'AU COURS DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT.

LE VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC,

Rhéal Chatelain

RHÉAL CHATELAIN, F.C.A.

QUÉBEC, LE 29 MAI 1989

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC

BILAN
AU 31 MARS 1989

(EN MILLIERS DE DOLLARS)

	1989	1988 (REDRESSÉ)
ACTIF		
IMMEUBLES (NOTE 3)	852 310	845 648
PLACEMENT (NOTE 4)	10 901	9 120
ÉQUIPEMENT	2 960	3 472
INVESTISSEMENT DANS UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT (NOTE 5)	2 074	2 153
DÉBITEURS	24 031	21 183
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF (NOTE 6)	5 539	6 848
	897 815	888 424
PASSIF		
DÛ AU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (NOTE 7)	62 985	137 985
DETTE À LONG TERME (NOTE 8)	475 647	477 501
EMPRUNTS BANCAIRES	181 797	93 643
CRÉDITEURS ET FRAIS COURUS	67 377	66 117
EXCÉDENT DES CHÈQUES EN CIRCULATION SUR L'ENCAISSE	11 635	16 595
	799 441	791 841
AVOIR DE L'ACTIONNAIRE		
CAPITAL-ACTIONS (NOTE 9)	80 001	80 001
APPORT DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (NOTE 10)	7 666	7 666
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS	10 707	8 916
	98 374	96 583
	897 815	888 424

ENGAGEMENTS (NOTE 16)

ÉVENTUALITÉS (NOTE 17)

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Priscille Vachon

PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monique Harvey c.a.

ADMINISTRATEUR

RÉSULTATS ET BÉNÉFICES NON RÉPARTIS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 1989

(EN MILLIERS DE DOLLARS)

	1989	1988 (REDRESSÉ)
PRODUITS		
Location (note 11)	377 697	353 066
Services de construction	3 060	2 082
Quote-part du bénéfice net de Place Desjardins Inc.	1 781	1 588
Autres	4 551	1 900
	387 089	358 636
CHARGES		
Frais d'exploitation des immeubles		
En location	141 567	134 293
En propriété	86 203	74 716
Coût des services de construction	2 971	2 112
Frais financiers – net (note 12)	48 090	34 809
Impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés	46 863	47 888
Frais généraux et administratifs	30 204	29 019
Amortissements	19 400	16 081
	375 298	338 918
BÉNÉFICE AVANT RISTOURNE	11 791	19 718
Ristourne (note 13)	10 000	11 115
BÉNÉFICE NET	1 791	8 603
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS AU DÉBUT – SOLDE REDRESSÉ (note 14)	8 916	313
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS À LA FIN	10 707	8 916

MOUVEMENTS DE LA TRÉSORERIE DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 1989

(EN MILLIERS DE DOLLARS)

	1989	1988 (REDRESSÉ)
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice net	1 791	8 603
Éléments n'entraînant pas de décaissement:		
Amortissement des immobilisations	18 345	15 003
Amortissement des frais reportés	1 254	1 224
Quote-part du bénéfice net de Place Desjardins Inc.	(1 781)	(1 588)
Gain sur cession d'immobilisations	(2 997)	(328)
Liquidités générées par les opérations	16 612	22 914
Évolution nette des soldes d'autres éléments d'actif et de passif*	(1 533)	(8 947)
Liquidités générées par les activités d'exploitation	15 079	13 967
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Emprunts à long terme	3 262	196 279
Encaissement sur investissement dans un contrat de location-financement	79	70
Emprunts bancaires (remboursement)	88 154	(59 791)
Versements sur dette à long terme	(5 116)	(3 076)
Remboursement au gouvernement du Québec	(75 000)	(75 000)
Liquidités générées par les activités de financement	11 379	58 482
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immeubles	(65 290)	(87 038)
Acquisitions d'équipement	(1 593)	(696)
Produit de la cession d'immobilisations	45 385	953
Liquidités absorbées par les activités d'investissement	(21 498)	(86 781)
Augmentation (diminution) des liquidités au cours de l'exercice	4 960	(14 332)
Liquidités au début	(16 595)	(2 263)
Liquidités à la fin	(11 635)	(16 595)

* Comprend les variations survenues dans les comptes débiteurs, les autres éléments d'actif et les comptes créditeurs et frais courus

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 MARS 1989

1. CONSTITUTION ET OBJETS

La Société est une compagnie à fonds social constituée par la Loi sur la Société immobilière du Québec (L.R.Q., chapitre S-17.1). Elle a pour objets de mettre à la disposition des ministères et organismes publics, moyennant considération, des immeubles et de leur fournir des services de construction, d'exploitation et de gestion immobilières.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

Les conventions comptables de la Société et ses normes de présentation de l'information financière sont conformes aux recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés et de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques.

IMMEUBLES

- EN EXPLOITATION ET À L'USAGE DE LA SOCIÉTÉ

  Les immeubles en exploitation et à l'usage de la Société acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

  Les autres immeubles sont comptabilisés au coût.

- EN CONSTRUCTION

  Le coût des immeubles en construction comprend, en plus des coûts directs, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location. Les immeubles en cours d'aménagement ne sont pas réputés être en exploitation jusqu'à ce que le projet soit entièrement complété et que les lieux aient atteint un niveau satisfaisant d'occupation sous réserve d'un délai raisonnable.

- DESTINÉS À LA VENTE

  Les immeubles destinés à la vente sont évalués au moindre du coût amorti et de la valeur de réalisation nette. Aucun amortissement n'est enregistré relativement à ces immeubles dès que la Société décide de s'en départir.

- TERRAINS EN ATTENTE OU EN COURS D'AMÉNAGEMENT

  Les terrains en attente ou en cours d'aménagement sont évalués au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette. Le coût comprend les frais d'acquisition, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location.

ÉQUIPEMENT

L'équipement acquis par transfert du domaine public est comptabilisé à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

Les acquisitions subséquentes sont inscrites au coût.

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

L'amortissement des immeubles en exploitation et à l'usage de la Société est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), au taux de 5 % l'an de manière à amortir le coût de ces immeubles sur une durée d'utilisation prévue variant de 30 à 50 ans.

L'équipement est amorti selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de vie estimative de 5 ans.

Les aménagements majeurs réalisés pour le compte des clients sont amortis sur une durée variant de 5 à 15 ans. L'amortissement de ces aménagements est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante) au taux correspondant à celui facturé au client.

INTÉRÊTS CAPITALISÉS

La partie de la dépense d'intérêts attribuable aux immeubles en construction et aux terrains en attente ou en cours d'aménagement est capitalisée en considérant le taux moyen pondéré des dettes portant intérêt.

PLACEMENT

La Société comptabilise sa participation dans Place Desjardins Inc. à la valeur de consolidation. Selon cette méthode, le placement est inscrit au coût et il est augmenté ou diminué de la quote-part de la Société dans le bénéfice net ou la perte nette de la compagnie à compter de la date d'acquisition. Le placement est diminué de l'amortissement de l'excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises et des dividendes payés par cette compagnie.

L'excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises est amorti selon la même méthode que les immeubles en exploitation de la Société sauf pour la durée d'utilisation prévue de 60 ans.

FRAIS REPORTÉS

Les coûts reliés à des aménagements réalisés avant le début des opérations de la Société et les frais de développement de systèmes informatiques sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 5 ans.

Les frais relatifs au coût d'émission de la dette à long terme sont amortis sur la durée de la dette, selon la méthode de l'amortissement constant.

Les frais reportés sont inscrits au poste «Autres éléments d'actif».

TRAVAUX EN COURS

Les projets de construction et les projets mineurs d'aménagement inachevés devant être facturés à la présentation d'un rapport d'étape ou à la fin des travaux sont montrés comme travaux en cours au poste «Autres éléments d'actif». Ces travaux sont enregistrés au coût, déduction faite des montants facturés.

CONTRATS DE LOCATION

- LOCATION-ACQUISITION

  Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété du bien loué sont à l'avantage ou à la charge de la Société, le coût du bien loué ainsi que la valeur actuelle de l'obligation en découlant sont comptabilisés comme s'il s'agissait d'une acquisition d'actif et d'un emprunt. Les biens faisant ainsi l'objet d'un contrat de location-acquisition sont amortis selon la même méthode que les autres immobilisations.

- LOCATION-EXPLOITATION

  Les loyers découlant de contrats de location-exploitation sont imputés aux résultats.

- LOCATION-FINANCEMENT

  Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété sont transférés aux clients de la Société, la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir est comptabilisée comme s'il s'agissait d'une disposition d'actif et d'un investissement.

  Le revenu de financement découlant de ces contrats est imputé aux résultats selon une formule permettant de dégager un taux de rendement uniforme sur la durée du bail.

3. IMMEUBLES

	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES LOUÉS EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION-ACQUISITION	AMÉNAGEMENTS MAJEURS	TOTAL 1989	TOTAL 1988
	000 $	000 $	000 $	000 $	000 $	000 $ (REDRESSÉ)
EN EXPLOITATION	93 402	668 941	30 340	76 080	868 763	773 428
À L'USAGE DE LA SOCIÉTÉ	3 503	6 255	234	–	9 992	10 818
	96 905	675 196	30 574	76 080	878 755	784 246
EN CONSTRUCTION	747	18 852	–	2 740	22 339	52 116
DESTINÉS À LA VENTE	648	427	–	–	1 075	42 427
TERRAINS EN ATTENTE OU EN COURS D'AMÉNAGEMENT	378	–	–	–	378	343
	98 678	694 475	30 574	78 820	902 547	879 132
AMORTISSEMENT CUMULÉ	–	33 080	1 034	16 123	50 237	33 484
	98 678	661 395	29 540	62 697*	852 310	845 648

AU COURS DE L'EXERCICE, LES FRAIS SUIVANTS ONT ÉTÉ CAPITALISÉS:

	1989	1988
FRAIS FINANCIERS	3 829	5 825
FRAIS D'EXPLOITATION, IMPÔTS FONCIERS MOINS LES PRODUITS DE LOCATION	91	734
FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS	1 889	2 437
	5 809	8 996

* INCLUANT 16 490 000 $ (1988: 15 127 000 $) D'AMÉNAGEMENTS MAJEURS RELATIFS À DES IMMEUBLES LOUÉS PAR LA SOCIÉTÉ.

4. PLACEMENT

	1989	1988
	000 $	000 $
49 % DES ACTIONS ORDINAIRES DE PLACE DESJARDINS INC. À LA VALEUR DE CONSOLIDATION (VALEUR COMPTABLE 1989: 3 981 000 $; 1988: 2 166 000 $) DÉCOULANT DES ÉTATS FINANCIERS VÉRIFIÉS AU 31 DÉCEMBRE 1988 ET CEUX NON VÉRIFIÉS AU 31 MARS 1989.	10 901	9 120

5. INVESTISSEMENT DANS UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

Total des paiements minimaux à recevoir en vertu de la location d'un immeuble

Exercice	000 $
1990	345
1991	345
1992	345
1993	345
1994	345
Par la suite	2 161
Total des paiements minimaux à recevoir	3 886
Moins: Revenu de financement non gagné	1 812
Investissement dans un contrat de location-financement	2 074

6. AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF

	1989	1988
	000 $	000 $
Frais reportés – au coût amorti		
Aménagements réalisés avant le début des opérations de la Société	489	1 466
Coût d'émission de la dette à long terme	1 081	1 246
Développement de systèmes informatiques	620	522
	2 190	3 234
Frais payés d'avance	1 371	2 024
Travaux en cours	1 978	1 590
	5 539	6 848

7. DÛ AU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

	1989	1988
	000 $	000 $
Billet à demande, ne portant pas intérêt*	62 985	137 985

* La Société a remboursé 75 millions $ au gouvernement du Québec le 31 mars 1989 et 75 millions $ le 31 mars 1988

8. DETTE À LONG TERME

	1989	1988
	000 $	000 $
Obligations (a)		
Série A, portant intérêt au taux effectif de 10,30 %, échéant en 1995	40 800	40 800
Série B, portant intérêt au taux effectif de 8,68 % jusqu'en 1990 et de 9,36 % par la suite, échéant en 2006 avec option d'échéance anticipée en 1990	50 000	50 000
Série C, portant intérêt au taux effectif de 9,36 %, échéant en 1991, échangeables en obligations de série 2C portant intérêt au taux effectif de 9,73 %, échéant en 2006 (b)	72 000	72 000
Série D, portant intérêt au taux effectif de 10,91 %, échéant en 2000, avec option d'échéance anticipée (c)	50 000	50 000
Série E, portant intérêt au taux effectif de 10,38 %, échéant en 2013, avec option d'échéance anticipée (d)	71 580	75 000
Billets dont le paiement du capital et des intérêts, effectué en yens, est couvert par des contrats de change à taux fixe prédéterminé (a)		
Intérêt au taux effectif de 12,31 %, échéant en 1995, remboursable par versements annuels de 8 160 000 $ à compter de 1991	40 800	40 800
Intérêt au taux effectif de 9,72 %, échéant en 1997	50 000	50 000
Intérêt au taux effectif de 10,04 %, échéant en 1994	40 000	40 000
Intérêt au taux effectif de 11,56 %, échéant en 1992	30 000	30 000
Obligations découlant de contrats de location-acquisition (e)	27 653	24 961
Emprunts à taux et à échéances variables (f)	2 814	3 940
	475 647	477 501

(a) Le paiement du capital et des intérêts est garanti par le gouvernement du Québec.

(b) Au 31 mars 1989, aucun détenteur des obligations de série C n'a exercé son privilège d'échange.

(c) Du 1er au 31 janvier de chacune des années 1991 à 1997, les détenteurs pourront exercer cette option et exiger le rachat, par la Société, de leurs obligations à la valeur nominale le 17 février de la deuxième année suivant l'année d'exercice de l'option; en pareil cas, les obligations porteront intérêt, malgré le taux du coupon d'intérêt semi-annuel de 10,625 % au taux de 8,625 % l'an à compter du 17 février suivant la date de l'exercice de l'option.

(d) Le 28 mars de chacune des années 1990 à 2012 inclusivement, les détenteurs pourront exercer cette option et exiger le rachat, par la Société, d'obligations à la valeur nominale. Le montant annuel maximal d'obligations que la Société pourrait racheter au cours des 11 prochains exercices est de 4,5 millions $.

(e) Les versements minimaux à payer en vertu de contrats de location-acquisition sont :

Exercice	000 $
1990	5 186
1991	5 186
1992	5 186
1993	5 186
1994	5 186
Par la suite	62 736
Total des versements minimaux à payer	88 666
Moins : intérêts théoriques au taux de 13,56 %	42 201
Frais accessoires	18 812
	61 013
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	27 653

(f) Le montant des versements en capital à effectuer au cours des 5 prochains exercices se détaille comme suit :

	000 $
1990	1 105
1991	728
1992	262
1993	157
1994	177

9. CAPITAL-ACTIONS

Les actions de la Société immobilière du Québec sont détenues par le ministre des Finances.

	1989	1988
	000 $	000 $
Autorisé :		
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 $ chacune		
Émis et payé :		
80 001 actions	80 001	80 001

10. APPORT DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

L'apport du gouvernement du Québec a été acquis par la substitution de la Société immobilière du Québec à la Société de développement immobilier du Québec le 1er octobre 1984.

11. PRODUITS DE LOCATION

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 1989 ont été facturés aux ministères et organismes publics à partir des coûts prévisibles approuvés par le gouvernement du Québec. Ces coûts ont été répartis aux ministères et organismes publics selon les modalités découlant du règlement sur la tarification des services rendus par la Société. Des ententes d'occupation ont alors été signées entre la Société et les ministères et organismes publics.

12. FRAIS FINANCIERS – NET

	1989	1988
	000 $	000 $ (redressé)
Dépenses d'intérêts :		
Dette à long terme		
Obligations et billets	44 820	29 853
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	3 382	3 219
Emprunts à taux et échéances variables	324	473
Amortissement du coût d'émission de la dette à long terme	199	146
Emprunts bancaires	9 024	12 240
Autres	64	(245)
	57 813	45 686
Revenus d'intérêts :		
Aménagements majeurs facturés à des clients	5 628	4 777
Investissement dans un contrat de location-financement	266	275
	5 894	5 052
	51 919	40 634
Moins : Intérêts capitalisés aux immeubles	3 829	5 825
	48 090	34 809

13. RISTOURNE

En mars 1989, la Société a accordé aux ministères et organismes publics, une diminution de loyer totalisant 10 000 000 $ (1988: 11 115 000 $) dont le paiement a été effectué sous forme de ristourne proportionnelle au volume d'affaires transigé avec chacun d'eux.

14. REDRESSEMENT AFFECTÉ AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Une correction d'imputation au montant de 1 009 000 $ des frais capitalisés au cours des exercices antérieurs à un immeuble a été effectuée au cours de l'année.

Les états financiers de l'exercice terminé le 31 mars 1988 ont été redressés, ce qui a pour effet de diminuer les postes suivants:

	000 $
Immeubles et bénéfices non répartis	(1 009)
Bénéfice net de l'exercice	(82)

15. RÉGIMES DE RETRAITE

Les employés de la Société participent au Régime de retraite des employés du Gouvernement et des organismes publics et au Régime de retraite des fonctionnaires, administrés par un organisme du gouvernement du Québec. Les coûts de ces régimes sont partagés également entre les employés et les employeurs. Ces régimes sont à prestations déterminées et comportent des garanties à la retraite et au décès. Les contributions de la Société imputées aux résultats de l'exercice s'élèvent à 1 827 000 $ (1988: 1 786 000 $). Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses contributions pour services courants à titre d'employeur.

16. ENGAGEMENTS

CONTRATS DE LOCATION-EXPLOITATION

Les versements minimaux exigibles en vertu des contrats de location-exploitation sont:

Exercice	000 $
1990	105 807
1991	79 473
1992	66 626
1993	58 883
1994	53 436
Par la suite	419 831
Total des versements minimaux	784 056

PROJETS DE CONSTRUCTION ET PROJETS MAJEURS D'AMÉNAGEMENT

Au 31 mars 1989, le coût total estimatif des travaux et des honoraires externes reliés à des projets de construction et à des projets majeurs d'aménagement s'élève à 126 millions $ dont 30 millions $ ont fait l'objet d'engagements contractuels à être réalisés au cours des prochains exercices.

CONGÉS DE MALADIE

Les obligations conditionnelles de la Société concernant les congés de maladie accumulés par ses employés s'élèvent à quelque 6,9 millions $ au 31 mars 1989, dont la majeure partie provient du transfert des actifs et passifs du ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement au 1er octobre 1984. Ces congés de maladie seront imputés aux opérations, soit au fur et à mesure de leur utilisation par les employés, ou soit lors de leur règlement.

17. ÉVENTUALITÉS

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société, au montant de 4 millions $, sont en cours à la date de préparation des états financiers. Sur la foi des renseignements disponibles, la direction est d'avis qu'il est peu probable qu'une responsabilité quelconque puisse être considérée importante quant à ces réclamations et poursuites par rapport à la situation financière de la Société. Tout remboursement par la Société, le cas échéant, sera alors comptabilisé aux charges de l'exercice ou capitalisé aux immeubles selon la nature de la réclamation.

18. RECLASSEMENT

Certains chiffres de 1988 ont été reclassés pour se conformer à la présentation de 1989.

VILLES COMPTANT
ENTRE 5 ET 9 IMMEUBLES
VILLES COMPTANT
10 IMMEUBLES ET PLUS

LA SIQ À TRAVERS LA PROVINCE

LA SIQ, DONT LE SIÈGE SOCIAL EST SITUÉ AU 475, RUE SAINT-AMABLE À QUÉBEC, EST PRÉSENTE DANS PLUS DE 300 MUNICIPALITÉS AU QUÉBEC.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Miville Vachon
Président-directeur général
Société immobilière du Québec

Marcel Beaudry
Avocat
Beaudry, Bertrand, avocats

Jean Boucher
Notaire

Monique Harvey, c.a.
Contrôleur
Thibault Frères (1980) ltée

Marcel Lacaille
Président
Corporation Vermonbec inc.

Marcel Lacroix
Président
Placements Marcel Lacroix inc.

Suzanne Massé
Directeur général
Les Voyages Émérillon inc.

Giuseppe Morselli
Président
Buffet Trio inc.

Charles E. Plamondon
Administrateur

COMITÉ DE DIRECTION

Miville Vachon
Président-directeur général

Guy Bisson
Vice-président Opérations immobilières

Pierre Prémont
Vice-président Finances et Administration

Michel Salvas
Vice-président Affaires immobilières

Guy Vachon
Vice-président Construction

STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

ADJOINT AU PRÉSIDENT

Michel Hébert

VICE-PRÉSIDENT AFFAIRES IMMOBILIÈRES

Michel Salvas

VICE-PRÉSIDENT CONSTRUCTION

Guy Vachon

DIRECTEUR DE LA PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE

Pierre Fournier

DIRECTEUR DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Bill Bartlett

DIRECTEUR DE LA TARIFICATION

Réal Rheault

DIRECTEUR DE LA CONSTRUCTION OUEST

Jean-Claude Champagne

DIRECTEUR DE LA CONSTRUCTION EST

Roland Champagne jr

DIRECTE GÉNÉRAL D OPÉRATIO IMMOBILIÈR RÉGION OUE

Real Ta

EXERTE

CONSEIL
D'ADMINISTRATION

SECRÉTAIRE
CORPORATIF

Michel Hébert

COMITÉS
DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Miville Vachon

DIRECTEUR DES
COMMUNICATIONS

Roger Gosselin

DIRECTEUR DE
L'ASSURANCE QUALITÉ

Robert Pelley

DIRECTEUR DU
CONTENTIEUX
ET CONSEILLER
AU PRÉSIDENT

Guy Joannis

VICE-PRÉSIDENT
OPÉRATIONS
IMMOBILIÈRES

Guy Bisson

VICE-PRÉSIDENT
FINANCES ET
ADMINISTRATION

Pierre Prémont

DIRECTEUR
DU SERVICE À
LA CLIENTÈLE
OUEST

Gilles Cloutier (int.)

DIRECTEUR
DU SERVICE À
LA CLIENTÈLE
EST

Jean Deschamps

DIRECTEUR
GÉNÉRAL DES
OPÉRATIONS
IMMOBILIÈRES
RÉGION EST

Serge Yockell

DIRECTEUR
DES RESSOURCES
HUMAINES ET DU
DÉVELOPPEMENT
ORGANISATIONNEL

Guy Lemire

DIRECTEUR
DES RESSOURCES
INFORMATIQUES

Normand Joly

CONTRÔLEUR
CORPORATIF

Gilles Barigeau

DIRECTEUR
DES CONTRATS

Guy A. Gaulin

PUBLIÉ PAR LA DIRECTION DES COMMUNICATIONS

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC
475, RUE SAINT-AMABLE
7e ÉTAGE
QUÉBEC (QUÉBEC)
G1R 4X9
TÉL (418) 643-6430
FAX (418) 643-7932

THIS REPORT IS AVAILABLE IN ENGLISH UPON REQUEST

CONCEPTION GRAPHIQUE COUTURE TREMBLAY

DÉPÔT LÉGAL
2e TRIMESTRE 1989
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DU QUÉBEC
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DU CANADA
ISSN 0827-0902
ISBN 2-550-19461-6